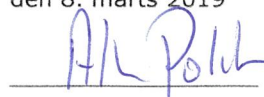


PFA DK Ejendomme Høj A/S

Årsrapport 2018

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 8. marts 2019



Allan Polack
Formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 8. marts 2019



Katrine Baagøe-Mikkelsen
Dirigent

PFA DK Ejendomme HØJ A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 39 45 72 96

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA DK Ejendomme Høj A/S c/o PFA Pension, livsforsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 45 72 96 Web: www.ejendomme.pfa.dk</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København Stiftelsesdato 3. april 2018</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Allan Polack (formand) Anders Damgaard Dorthe Bundgaard</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Femårsoversigt:

2018

Hovedtal (t. kr.)

Regulering earn-out	-12.600
Værdiregulering af dattervirksomheder	137.440
Finansielle udgifter	-3.302
Resultat før skat	117.311
Resultat	117.311
Balancesum	1.903.872
Materielle anlægsaktiver	49.856
Finansielle anlægsaktiver	1.852.243
Omsætningsaktiver	1.772
Egenkapital	1.209.463
Nøgletal:	
Egenkapitalforrentning, %	10,2
Soliditetsgrad, %	63,5

Definitioner af nøgletal

"Egenkapitalforrentning, %" er resultat i forhold til årets gennemsnitlige egenkapital

"Soliditetsgrad, %" er egenkapital i forhold til aktiver

Selskabet er stiftet den 3. april 2018.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive erhvervsejendomme i Danmark, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed. Dette sker enten direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder i ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder med hjemsted i Danmark.

Selskabet er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da PFA DK Ejendomme Høj A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Ejendomme Høj A/S koncernen.

Rapportering om PFA's samfundsansvar bliver uddybet i den koncernfælles CR-rapport, hvoraf også fremgår en koncernfælles redegørelse for efterlevelse af måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen. CR-rapporten offentliggøres på pfa.dk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet blev stiftet den 3. april 2018 hvor PFA Pension, forsikringsaktieselskab, indskød en række kapitalandele og igangværende byggerier.

Årets resultat udgjorde 117.311 t. kr. Værdiregulering af datterselskaber udgør 137.440 t. kr.

Forventninger til 2019

Selskabets resultat afhænger af udviklingen i dattervirksomhederne.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 for PFA DK Ejendomme Høj A/S.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2019

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



Allan Polack
Formand



Anders Damgaard



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA DK Ejendomme Høj A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Ejendomme Høj A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

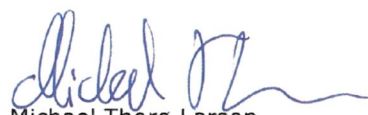
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. marts 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29421


Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsanalyse og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA DK Ejendomme Høj A/S ejes af PFA Pension, forsikringsaktieselskab, der ejer 100 pct. af aktierne i selskabet. Da PFA DK Ejendomme HØJ A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Ejendomme Høj A/S koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab, om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. PFA Pension, forsikringsaktieselskab, varetager som led i administrationen hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

Øvrige koncerninterne transaktioner sker på markedsbaserede vilkår. Alle koncerninterne transaktioner sker på skriftligt grundlag.

Generelle principper for indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af anlægsaktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som værdireguleringer, henholdsvis finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Driftsresultat

Ejendommenes driftsresultat indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme med fradrag af driftsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af udlejningsejendommenes dagsværdi (markedsværdi).

Værdiregulering af dattervirksomheder

Værdireguleringer af dattervirksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Earn-out

Earn-out udgør forpligtelse til porteføljemanagerens m.v. angående performance og udviklingen i afkast på bestemte investeringsejendomme. Earn-out er opgjort baseret på den seneste dagsværdiregulering af investeringsejendommene.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige skatteregler.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses indkomsten skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i livsforsikringsmoderselskabet.

Selskabet har i 2018 opfyldt 90 %-reglen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". Dagsværdien repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris som bedste udtryk for dagsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles

efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i mellemværender med tilknyttede virksomheder samt mellemværender med tilknyttede virksomheder ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2018
1 Administrationsomkostninger	<u>-4.227</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-4.227
Regulering earn-out	-12.600
2 Værdiregulering af dattervirksomheder	<u>137.440</u>
Resultat før finansielle poster	120.613
3 Finansielle udgifter	<u>-3.302</u>
Resultat før skat	117.311
4 Skat	<u>0</u>
Resultat	<u>117.311</u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Indre værdis metode, dattervirksomheder	137.440
Overført til næste år	<u>-20.129</u>
5 I alt	<u>117.311</u>

Balance

t. kr.

Note	2018
AKTIVER	
Materielle anlægsaktiver	
6 Investeringsejendomme under opførelse	49.856
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.856</u>
Finansielle anlægsaktiver	
2 Kapitalandele i dattervirksomheder	1.852.243
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.852.243</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.902.099</u>
Omsætningsaktiver	
Andre tilgodehavender	1.772
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.772</u>
AKTIVER, i alt	<u>1.903.872</u>
PASSIVER	
Egenkapital	
Aktiekapital	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	482.006
Overført resultat	726.957
Egenkapital i alt	<u>1.209.463</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	
Gæld til tilknyttede virksomheder	681.498
Anden gæld	12.912
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>694.409</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>694.409</u>
PASSIVER, i alt	<u>1.903.872</u>
7 Eventualforpligtelser	
8 Begivenheder efter balancedagen	

Egenkapitalopgørelse

2018

t. kr.

Egenkapital

	Aktie- kapital	Overkurs- fond	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Indskud ved stiftelse	500	747.086	344.566		1.092.152
Overført		-747.086		747.086	0
Resultat			137.440	-20.129	117.311
Egenkapital i alt	500	0	482.006	726.957	1.209.463

Aktiekapitalen er fordelt på 500.000 aktier á 1 kr.

Pengestrømsopgørelse

t. kr.

Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	-4.227
Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler:	
Finansielle poster, netto	-3.302
Tilgodehavender og gæld	-6.100
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-13.629
Investering i investeringsejendomme	-27.819
Investering i dattervirksomheder	-640.050
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-667.869
Pengestrømme, netto	-681.498
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	0
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	-681.498

Noter

t. kr.

1 Administrationsomkostninger

Heraf	
Udgifter til ejendomsadministration overført fra PFA Pension	-4.165
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.	

Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.

Gennemsnitligt antal beskæftigede	0
-----------------------------------	---

2 Kapitalandele i dattervirksomheder

Anskaffelsessum primo	0
Tilgang	640.050
Tilgang ved spaltning	730.188
Anskaffelsessum ultimo	1.370.238
Opskrivning primo	0
Opskrivning	137.460
Tilgang ved spaltning	344.594
Opskrivning ultimo	482.054
Nedskrivning primo	0
Tilgang ved spaltning	-29
Nedskrivning	-19
Nedskrivning ultimo	-48

Kapitalandele i dattervirksomheder ultimo 1.852.244

Som består af	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Klampenborgvej 205, Lyngby P/S	København	100%	19.613	659.613
Komplementarselskabet Klampenborgvej 205, Lyngby ApS	København	100%	-8	42
PFA Blue Star Ejendomme P/S	København	100%	73.820	1.049.759
Komplementarselskabet PFA Blue Star Ejendomme ApS	København	100%	-7	14
PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS	København	100%	44.025	142.818

3 Finansielle udgifter

Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	-3.302
---	--------

4 Skat

Som følge af at selskabets skattepligtige indkomst anses for indtjent af selskabets ivsforsikringsmoderselskab afsættes der ikke aktuel og udskudt skat.

Der er ikke betalt selskabsskat.

5 Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår periodens resultat disponeret således:

Indre værdis metode, dattervirksomheder	137.440
Overført til næste år	-20.129
I alt	117.311

6 Investeringsøjendomme under opførelse

Anskaffelsessum primo	0
Tilgang	27.819
Tilgang ved spaltning	22.037
Investeringsøjendomme under opførelse ultimo	49.856

Noter

t. kr.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskabet. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets koncernregnskab.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til dato ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.